

Identification		Numéro de dossier : 1193558012
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de restaurer le zonage commercial et industriel de la zone 0201.	

## Contenu

### Contexte

Dans le cadre de la planification du secteur « Bates / de Courtrai », l'arrondissement a remplacé, en 2005, le zonage commercial et industriel applicable à la zone 0201 en zonage résidentiel. L'objectif était, après le départ de la cour de voirie Darlington qui est adjacente, de développer de l'habitation sur les trois propriétés (3025, chemin Bates, 3195 et 3025, chemin Bedford). En ce sens, l'aménagement d'une nouvelle gare et le prolongement du chemin Bates étaient souhaités.

Or, les projets de gare, de prolongement du chemin Bates et de relocalisation de la cour Darlington ne sont plus envisagés. D'ailleurs, l'arrondissement procède à des investissements visant à maintenir ses activités à la cour Darlington. La transformation à des fins résidentielles des propriétés de la zone 0201, situées entre la cour de voirie et la voie ferrée, n'est donc plus judicieuse.

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de restaurer le zonage industriel de la zone 0201, tel qu'il était en vigueur avant 2005. Le conseil d'arrondissement peut procéder à une telle modification selon la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

### Décision(s) antérieure(s)

- **22 juin 2005 (CA)** : Dépôt de la planification détaillée du secteur « Bates / de Courtrai » au conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (dossier 1053886014).
- **15 novembre 2005 (CA)** : Adoption du règlement RCA05 17076 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de redéfinir les paramètres de la zone 0234 et d'ajouter trois zones à même la zone 0201, d'attribuer pour certaines ou toutes ces zones des normes de hauteur en étages et en mètres, des catégories d'usages, des taux d'implantation minimaux et maximaux et de densités minimales et maximales, ainsi que d'exiger le dépôt d'un PIIA pour un bâtiment dans la zone 0201, dans un secteur nord-est du quartier Côte-des-Neiges - Secteur des chemins Bates et Bedford (dossier 1053886011).
- **10 juillet 2018 (CA)** : Accorder à Construction Morival ltée le contrat de 1 378 667,87 \$, taxes incluses, pour les travaux de réhabilitation de la cour de services de l'arrondissement de

Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce au 6960, avenue de Darlington, et autoriser une dépense à cette fin de 1 508 667,87 \$, incluant les taxes et les frais accessoires (11 soumissionnaires) - Appel d'offres public CDN-NDG-18-AOP-TP-017 (dossier 1187060002).

- **9 janvier 2019 (CE)** : Approuver l'acte de cession par lequel 9028-3870 Québec inc. cède ses droits à la Ville de Montréal pour la Cour Darlington, située au 6960, avenue de Darlington, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, pour la somme symbolique de 1\$, tel que convenu à la convention de propriété superficielle, signée le 29 novembre 1996 (dossier 1176037010).

#### Description

Le présent projet de règlement consiste à restaurer les paramètres de zonage commercial et industriel qui étaient en vigueur avant la modification de 2005. Plus précisément :

- Remplacer la catégorie d'usage principale « 8 à 36 logements - H.5-6 » par « Commerce de gros et entreposage - C.7A »;
- Autoriser la catégorie d'usage « Industrie légère - I.2C »;
- Autoriser l'usage spécifique « ateliers municipaux » de la catégorie « Équipements de transport et de communication et infrastructures - E.7(1) »;
- Réduire à 2 la hauteur minimale en nombre d'étages;
- Réduire à 0 la marge minimale arrière;
- Abroger les dispositions particulières suivantes, associées à la catégorie d'usage « 8 à 36 logements - H.5-6 » :
  - « La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m<sup>2</sup> par établissement. »;
  - « La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m<sup>2</sup> par établissement. »;
  - « La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement. »;
  - « La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement. »;
- Prescrire la disposition particulière suivante, associée à la catégorie « Industrie légère - I.2C » : « Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doivent être perceptibles hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain; toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment. »;
- Prescrire les dispositions particulières suivantes, associées à la catégorie « Commerce de gros et entreposage - C.7A » :
  - « Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne

doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doivent être perceptibles hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain. »;

- « Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.7, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment. »
- Ne plus exiger la construction d'un ouvrage visant à atténuer les bruits et poussières de la cour de voirie.

**Ce projet de règlement contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).**

#### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption du présent règlement pour les raisons suivantes :

- La construction d'habitations dans la zone 0201 n'est plus judicieuse compte tenu de la proximité de la voie ferrée et des activités de la cour de voirie;
- Le retour des usages commerciaux et industriels autorisés de plein droit favorisera l'occupation des bâtiments existants, ainsi que le maintien et la création d'activités économiques;
- Toutes les activités commerciales et industrielles devront être réalisées à l'intérieur des bâtiments et ne causer aucun risque et aucune nuisance à l'extérieur des limites de leur terrain.

#### Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

#### Développement durable

Ne s'applique pas.

#### Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

#### Opération(s) de communication

Diffusion sur le site internet et tenue d'une assemblée publique de consultation conformément aux obligations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

**Procédure d'adoption :**

- 3 septembre 2019 : Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- 18 ou 19 septembre 2019 : Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement;
- 7 octobre 2019 : Adoption du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Octobre 2019 : Début de la procédure référendaire;
- 4 novembre 2019 : Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement

- Novembre 2019 : Certificat de conformité et entrée en vigueur.

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

Ce projet de règlement est conforme à la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ., c. C-11.4) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Sébastien MANSEAU  
conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514-872-1832  
Télécop. : 000-0000

**Endossé par :**

Hélène BENOÎT  
Conseillère en aménagement - chef d'équipe  
Tél. : 514-872-9773  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2019-04-01 09:52:24

**Approbation du Directeur de direction**

Lucie BÉDARD\_URB  
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux  
entreprises en arrondissement  
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2019-06-04 17:20

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558012

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 3 septembre 2019

Résolution: CA19 170243

---

**AVIS DE MOTION**

Mme Sue Montgomery donne un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin de restaurer le zonage commercial et industriel de la zone 0201.

**ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT RCA19 17319**

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement RCA19 17319 modifiant le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin de restaurer le zonage commercial et industriel de la zone 0201 et de mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

\_\_\_\_\_

Un débat s'engage.

\_\_\_\_\_

**Dissidence de M. Lionel Perez concernant l'adoption du projet de règlement.**

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.10 1193558012

Geneviève REEVES

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 septembre 2019

**VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE  
RCAXX XXXXX**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE  
L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE  
(01-276) AFIN DE RESTAURER LE ZONAGE COMMERCIAL ET INDUSTRIEL  
DE LA ZONE 0201.**

Vu l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du \_\_\_\_\_, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—  
Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. La section I du chapitre I du titre III du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) est abrogée.
2. L'annexe A.3 intitulée « Grille des usages et des spécifications » de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur l'extrait joint en annexe 1 au présent règlement.

---

**ANNEXE 1**  
EXTRAIT DE L'ANNEXE A.3 INTITULÉE « GRILLE DES USAGES ET DES  
SPÉCIFICATIONS » (ZONE 0201)

---

GDD : 1193558012

## CATÉGORIES D'USAGES

CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe
H.5-6	8 à 36 logements	-
C.7	Commerces de gros et entreposage	A
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
I.2	Industrie légère	C
-	-	-
-	-	-
-	-	-

## NORMES PRESCRITES

DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1,2	4
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3 -	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3 2	4
Hauteur (m)	-	14

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- L'alignement de construction doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII selon les critères énoncés aux articles 668 et 668.3.
- Un usage de la catégorie C.7 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.
  - Toutes les opérations d'un usage de la catégorie C.7, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.
  - L'usage spécifique «ateliers municipaux» de la catégorie E.7(1) est spécifiquement autorisé.
  - Un usage de la catégorie I.2 doit respecter les exigences suivantes : aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain; toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m<sup>2</sup> par établissement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m<sup>2</sup> par établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- L'architecture d'un bâtiment doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII selon les critères énoncés aux articles 668 et 668.4.